

# **ANALISIS KEBIJAKAN BANK INDONESIA TENTANG LOAN TO VALUE PAD APT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO). TBK CABANG SINGARAJA**

Ida Ayu Putri Saraswati

Jurusan Pendidikan Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Pendidikan Ganesha  
Singaraja, Indonesia

Email: putrii.saraswati@yahoo.com

## **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui (1) cara BTN Cabang Singaraja dalam melaksanakan kebijakan dari Bank Indonesia mengenai *Loan To Value*, (2) dampak yang dihadapi oleh BTN Cabang Singaraja dalam melaksanakan kebijakan *Loan To Value*, (3) cara BTN Cabang Singaraja dalam menanggulangi risiko yang di dalam melaksanakan kebijakan *Loan To Value*. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif. Subjek penelitian ini adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Tbk Cabang Singaraja. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu (1) dokumentasi, dan (2) wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) BTN Cabang Singaraja melaksanakan ketentuan *Loan To Value* yang diterbitkan oleh Bank Indonesia di dalam meyalurkan kredit KPRnya, (2) dampak yang dihadapi oleh BTN Cabang Singaraja berupa penurunan jumlah kredit dan adanya persaingan antar bank di dalam menyalurkan KPR, (3) cara BTN Cabang Singaraja menanggulangi dampak yang dihadapi yaitu dengan melakukan kerjasama dengan *developer* didalam penyediaan KPR dan BTN cabang Singaraja perlu melakukan pemasaran yang lebih agresif, serta layanan dan proses kredit cepat dan berkualitas.

kata kunci: kebijakan bank Indonesia, *Loan To Value*

## **Abstract**

This research aimed to determine (1) how to BTN Singaraja branch in implementing the policy of Bank Indonesia on the *Loan To Value*, (2) the impact faced by BTN Branch Singaraja in implementing policies *Loan To Value*, (3) how the BTN Singaraja branch in tackling risk that in implementing policies *Loan To Value*. This research is a qualitative descriptive. The subjects were PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Tbk Singaraja branch. Data collection techniques in this research: (1) documentation, and (2) interview. The results showed that (1) BTN Singaraja branch implement the provisions of the *Loan To Value* issued by Bank Indonesia in channel KPR credit, (2) the impact faced by BTN Singaraja branch a decrease in the amount of credit and competition among banks in the mortgage channel, (3) how to deal with the impact BTN Singaraja branch is faced with perform cooperation with developers in providing KPR and BTN Singaraja branch need to do more aggressive marketing, as well as service and fast loan process and quality.

keywords: Bank Indonesia wisdom, *Loan To Value*

## PENDAHULUAN

Pada saat ini para banker menyadari bahwa dalam menjalankan fungsi jasa-jasa keuangan, bank harus dapat mengelola berbagai jenis risiko keuangan secara efektif agar dampak negatif tidak dapat terjadi dan menghindari atau menghilangkan kerugian yang besar akibat dari tidak dijalankannya manajemen risiko yang efektif. Menurut Undang-Undang No. 10 1998, tentang perbankan menyatakan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau dalam bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Sedangkan menurut Kuncoro (2002) bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah menghimpun dana dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit serta memberi jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Persero Tbk merupakan salah satu bank milik negara. BTN merupakan bank yang bergerak dalam bidang penyaluran jasa salah satunya Kredit Pembiayaan Perumahan (KPR). KPR yang disalurkan oleh BTN ada yang bersubsidi dan ada yang tanpa subsidi tergantung luas tanah dari perumahan tersebut.

Pada dasarnya rumah merupakan kebutuhan utama bagi masyarakat sebagai tempat tinggal, namun saat ini masyarakat menjadikan rumah salah satu cara dalam berinvestasi. Hal tersebutlah yang menimbulkan sangat banyak permintaan masyarakat akan KPR, dari sudut pandang inilah pihak bank yang mengelola KPR seperti BTN harus lebih berhati-hati dalam memberikan kredit bagi masyarakat. Sejalan dengan semakin meningkatnya permintaan KPR maka bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam menyalurkan KPR karena pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi berpotensi menimbulkan berbagai risiko bagi bank. Sementara dari sudut pandangan makroprudensial, pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi juga dapat mendorong peningkatan harga *asset* properti yang

tidak mencerminkan harga sebenarnya (*bubbles*) sehingga dapat menimbulkan risiko kredit bagi bank-bank dengan *eksposure* kredit properti yang besar.

Namun kegiatan berisiko tersebut harus diambil untuk mendapatkan peluang bank untuk mendapatkan keuntungan, dengan cara meminimalkan risiko yang akan timbul dengan manajemen risiko. Kegagalan sebuah bank akan berdampak kepada sistem perbankan dan bahkan sistem perekonomian. Risiko yang sering dihadapi oleh bank adalah risiko kredit, risiko pasar, risiko operasional. Risiko kredit adalah *eksposure* yang timbul sebagai akibat kegagalan pihak lawan (*counterparty*) memenuhi kewajibannya. Risiko pasar merupakan kondisi yang dialami oleh perusahaan yang disebabkan oleh perubahan kondisi diluar dari kendali perusahaan. Risiko pasar disebut risiko secara menyeluruh karena risiko pasar dapat dialami oleh seluruh perusahaan. Risiko operasional merupakan risiko kerugian yang diakibatkan oleh kegagalan atau tidak memadainya proses internal, dan kejadian eksternal.

Yang termasuk faktor internal dalam risiko operasional adalah kesalahan-kesalahan yang dilakukan oleh pihak bank yang berupa kesalahan pencatatan atas transaksi nasabah, sistem eror, yang membuat nasabah merasa mengalami kerugian. Sedangkan faktor eksternalnya berupa kesengajaan pihak luar merusak sistem yang ada di bank sehingga data-data nasabah rusak, ada juga pihak-pihak yang melakukan pembobolan rekening nasabah lain untuk keuntungan rekening dirinya sendiri. Risiko operasional ini dapat menyebabkan kerugian yang sama bahkan lebih besar dari kerugian yang disebabkan oleh risiko pasar dan risiko kredit. Menurut Peraturan Bank Indonesia No 5/8/2003, tentang "Penerapan Manajemen Risiko Untuk Bank Umum" risiko adalah potensi terjadinya suatu peristiwa yang dapat menimbulkan kerugian bank. Risiko ini timbul sebagai akibat dari kinerja satu atau lebih debitur yang buruk. Kinerja yang buruk dapat berupa dari ketidakmampuan debitur untuk memenuhi sebagian atau seluruh isi perjanjian kredit yang telah disepakati bersama.

Dalam rangka mengatasi risiko-risiko di atas, agar tetap dapat menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi sektor keuangan dimasa yang akan datang, maka Bank Indonesia (BI) menerbitkan aturan baru tentang melalui SE BI No. 15/40/DKMP Tanggal 24 September 2013 yang didalamnya mengatur tentang ketentuan *Loan To Value* (LTV) dan *Down Payment* (DP) atau uang muka untuk properti dan otomotif. Kebijakan BI mengenai ketentuan LTV yang di terbitkan oleh BI dibidang properti untuk semua jenis produk properti, baik perumahan, ruko/rukan dan apartemen. Sesuai dengan ketentuan LTV yang diterbitkan oleh BI juga terdapat kebijakan mengenai penyaluran kredit rumah yang berstatus *indent*. Kredit rumah berstatus *indent* artinya masyarakat dapat membuka KPR pada bank sebelum pembangunan rumah dilakukan. Sedangkan pada bidang otomotif LTV ditujukan untuk segala jenis kendaraan bermotor. Besaran dari suku bunga acuan yang digunakan untuk kredit properti dan otomotif berdasarkan BI *Rate*.

Tujuan dari LTV adalah langkah untuk mengantisipasi atau mencegah munculnya kredit macet (kreditur gagal bayar) yang jika dibiarkan akan dapat mempengaruhi stabilitas ekonomi, mencegah terjadinya kenaikan harga yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (*bubbles*). LTV dikeluarkan oleh BI karena dianggap tingginya risiko pada penyaluran kredit kepemilikan properti dan kredit konsumsi beragunan properti. Berdasarkan observasi awal pada BTN Cabang Singaraja, menunjukan bahwa adanya LTV ini tidak menyurutkan niat masyarakat dalam membuka Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dari permasalahan diatas maka menarik keinginan dari penulis dalam melakukan penelitian dengan judul "Analisis Kebijakan Bank Indonesia Tentang *Loan To Value* Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Tbk Cabang Singaraja".

Sejalan dengan semakin meningkatnya permintaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) maka bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam penyaluran KPR karena pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi berpotensi menimbulkan

berbagai risiko bagi bank. Sementara dari sudut pandang makroprudensial, pertumbuhan KPR yang terlalu tinggi juga dapat mendorong peningkatan harga aset properti yang tidak mencerminkan harga sebenarnya (*bubbles*) sehingga dapat meningkatkan risiko kredit bagi bank-bank dengan *eksposure* kredit properti yang besar.

Untuk itu, agar tetap dapat menjaga perekonomian yang produktif dan mampu menghadapi tantangan sektor keuangan dimasa yang akan datang, perlu adanya kebijakan yang dapat memperkuat ketahanan sektor keuangan untuk meminimalisir sumber-sumber kerawanan yang dapat timbul, termasuk pertumbuhan KPR dan yang berlebihan. Kebijakan tersebut berupa ketentuan LTV untuk penyaluran KPR pada bank.

Pengaturan *Loan to Value* (LTV) pada Kredit Kepemilikan Rumah. LTV paling tinggi 70% untuk kredit kepemilikan rumah dengan kriteria tipe bangunan diatas 70 m<sup>2</sup>. Pengaturan mengenai LTV dikecualikan terhadap KPR dalam rangka pelaksanaan program perumahan pemerintah. Sanksi pelanggaran atas pemberian KPR dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 PBI Nomor 5/8/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan PBI Nomor 11/25/PBI/2009 tanggal 1 Juli 2009, antara lain berupa: (a) Teguran tertulis (b) Penurunan tingkat kesehatan bank (c) Pembekuan kegiatan usaha tertentu (d) Pencantuman anggota pengurus, pegawai bank, dan pemegang saham dalam daftar pihak-pihak yang mendapat predikat tidak lulus dalam penilaian kemampuan kepatutan atau dalam catatan administrasi Bank Indonesia sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia yang berlaku.

Aturan Bank Indonesia (BI) memberatkan bagi para pembeli rumah dan menyulitkan pengembang dalam menjalankan usaha. Pengembang perumahan di beberapa daerah mulai kehilangan pembeli. Dari data yang ada, jumlah pembeli dari kelompok menengah merupakan pembeli mayoritas. Lebih dari 60 persen pembeli tipe 70 dan 100 adalah

dari kelompok menengah. Aturan itu juga menyebabkan transaksi pembelian rumah khusus untuk tipe 70 yang dijual rata-rata seharga 300 juta rupiah hingga 400 juta rupiah mengalami penundaan karena konsumen harus menyediakan tambahan biaya untuk uang muka rumah yang lebih tinggi.

Menurut Ketua Umum Dewan Pengurus Pusat Realestat Indonesia, (Maharso:2012) secara umum hingga semester pertama 2012 ini pasar perumahan pada semester I tahun 2012 masih tumbuh pada kisaran 20 persen lebih. Pertumbuhan ini ditopang kredit komersial yang mencapai 1,5 triliun rupiah per bulan. Meski ketentuan LTV telah diberlakukan, namun pasar perumahan tipe non 70 m<sup>2</sup>, masih menunjukkan pertumbuhan yang prospektif. Kebijakan diperkirakan akan berdampak pada semester II 2012. Meski begitu, lembaga perbankan tentu memiliki cara lain agar LTV ini tidak serta merta menghambat laju pertumbuhan kredit perumahan. (Candra:2012) Sementara untuk sektor perumahan komersial, dijelaskan akan mengalami pertumbuhan tertinggi dengan segmentasi rumah menengah atas naik 26 persen dan kelas menengah naik 21 persen. Sedangkan untuk suku bunga perbankan bagi KPR pada 2012 ini, tidak akan mengalami perubahan yang signifikan. Selain itu, pasar properti komersial di perkotaan, masih akan menunjukkan pertumbuhan yang cukup signifikan.

Klasifikasi Risiko Yang Ditetapkan Bank Indonesia (BI): (a) Risiko Kredit, (b) Risiko Pasar, (c) Risiko Likuiditas, (d) Risiko Operasional, (e) Risiko Hukum, (f) Risiko Reputasi, (g) Risiko Strategik, (h) Risiko Kepatuhan.

Peraturan Bank Indonesia No. 5/8/PBI/2003 pada tanggal 19 Mei 2003 tentang "Penerapan Manajemen Risiko Untuk Bank Umum", merupakan wujud keseriusan Bank Indonesia dalam masalah manajemen risiko perbankan. Keseriusan tersebut dipertegas lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Bank Indonesia No. 7/25/PBI/2005 pada Agustus tahun 2005 tentang "Sertifikasi Manajemen Risiko Bagi Pengurus Dan Pejabat Bank Umum",

yang mengharuskan seluruh pejabat Bank dari tingkat terendah hingga tertinggi untuk memiliki sertifikasi manajemen risiko yang sesuai dengan tingkat jabatannya. Tujuan dari manajemen risiko Tampubolon (2004:83) "pengelolaan risiko yang mencakup atas prosedur dan metodologi yang digunakan sehingga kegiatan usaha bank tetap dapat terkendali pada batas atau limit yang dapat diterima serta menguntungkan bank".

Penerapan manajemen risiko tersebut akan memberikan manfaat, baik kepada perbankan maupun otoritas pengawasan bank. Bagi perbankan, penerapan manajemen risiko dapat meningkatkan *shareholder value*, memberikan gambaran kepada pengelola bank mengenai kemungkinan kerugian bank dimasa datang, meningkatkan metode dan proses pengambilan yang sistematis yang didasarkan atas ketersediaan informasi, digunakan sebagai dasar pengukuran yang lebih akurat mengenai kinerja bank dan untuk menilai risikoyang melekat pada instrument atau kegiatan usaha bank yang relatif kompleks, serta menciptakan infrastruktur-infrastruktur yang kokoh dalam rangka meningkatkan daya saing bank.

Proses manajemen risiko yang akan dilakukan oleh para manajer diletakkan dalam suatu kerangka kerja agar berjalan efektif, diantaranya sebagai berikut: (a) Memahami rantai risiko, (b) Menetapkan atau mengkaji toleransi risiko, posisi dan perilaku para stakeholder, (c) Memahami peristiwa yang pernah diambil perusahaan yang dapat merugikan Bank, (d) Melakukan penilaian atas risiko dan pengendalian yang ada, (e) Menyusun tanggapan atas risiko yang ada, (f) Menetapkan aktifitas pengendalian, (g) Mengkomunikasikan risiko dan manajemen risiko, (h) Melakukan pemantauan terhadap risiko dan pengelolaannya.

Menurut Tampubolon (2004) Secara garis besar, manajemen risiko berfungsi untuk, menunjang ketepatan proses perencanaan dan pengambilan keputusan. Menunjang efektifitas perumusan kebijakan sistem manajemen dan bisnis. Menciptakan *Early Warning System* untuk meminimumkan risiko. Menunjang kualitas pengelolaan dan

pengendalian pemenuhantingkat kesehatan bank. Menunjang penciptaan atau pengembangan keunggulan kompetitif. Memaksimalkan kualitas portofolio perkreditan bank. Manajemen risiko adalah sebuah pola pikir, oleh karena itu semua pejabat bank bisa atau mampu mewaspadai risiko dan menerapkan manajemen risiko dengan baik. Fungsi manajemen risiko tidak hanya sekedar memelihara tingkat profitabilitas dan kesehatan bank, namun juga untuk memelihara integritas dan stabilitas sistem keuangan yang kritis terhadap kesehatan perekonomian nasional.

Didalam menjalankan usaha, memang risiko tidak dapat di tepis, perlu disadari semua benda memiliki risiko untuk mengalami kesalahan, termasuk diri kita sendiri. Risiko merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan, jadi dengan demikian setiap hari kita dihadapkan dengan risiko baik bagi perorangan maupun sebagai perusahaan. Agar dapat melakukan tindakan antisipasi untuk mencegah risiko tersebut muncul. Menurut Soeisno (1999) risiko sudah biasa dialami dalam kehidupan sehari-hari. Risiko selalu dihubungkan dengan kemungkinan terjadinya sesuatu yang merugikan yang tidak diduga atau diinginkan. Menurut Herman (2006:17) "risiko adalah tingkat penyebaran nilai dalam suatu distribusi nilai dalam suatu distribusi disekitar nilai rata-ratanya, ini maka berarti makin besar risikonya".

Muslich (2000:40) "risiko adalah seluruh hal yang dapat mengakibatkan kerugian dan sekecil apapun risiko yang terjadi harus dianalisis agar bisa dilakukan penanggulangan terhadap risikotersebut". Selanjutnya menurut Masyhud Ali (2006:101) "risiko adalah ketidak pastian (*uncertaintes*) yang berujung pada terjadinya bebagai tingkat *profitabilty* yang memburuk atau bahkan menimbulkan kerugian". Bank Indonesia mendefinisikan manajemen risiko sebagai serangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank. Soeisno (1999:60) "mendefinisikan secara sederhana pengertian manajemen risiko

adalah pelaksanaan fungsi manajemen dalam penanggulangan risiko, terutama risiko yang dihadapi oleh perusahaan atau bank serta organisasi".

Pada umumnya ada dua faktor yang menyebabkan timbulnya risiko ialah, bencana dan bahaya. Bencana adalah penyebab penyimpangan peristiwa sesungguhnya dari yang diharapkan. Bencana dapat didefinisikan sebagai penyebab langsung terjadinya kerugian, bencana ini seperti kebakaran, topan, ledakan, kecelakaan dan bencana alam lainnya. (Herman, 2007) menyatakan bahwa bahaya sebagai keadaan yang melatar belakangi terjadinya *Chance of loss* (kemungkinan kerugian) dari bencana tertentu. Bahaya-bahaya yang meningkatkan kemungkinan terjadinya risiko kerugian antara lain. (a) Bahaya fisik , (b) Bahaya moral (c) Bahaya morela , (d) Bahaya karena hukum/peraturan (*legal hazard*)

Sofyan (2004), menyebutkan faktor-faktor penyebab munculnya risiko pada umumnya berasal dari dua sumber, yakni sumber internal dan sumber eksternal. Perusahaan menghadapi berbagai macam risiko yang berasal dari faktorinternaldaneksternal organisasi, oleh karena itu perusahaan harus mengetahui penyebab terjadi suatu risiko yang bersumber dari luar dan dalam perusahaan. Terjadi beberapa risiko spesifik yang dipicu oleh faktor internal dan eksternal yang dapat menimbulkan kerugian bagi semua jenis usaha baik yang bergerak di bidang jasa maupun industry.

Menurut (Siahaan, 2007:23) "risiko yang disebabkan oleh faktor-faktor non-keuangan yaitu risiko operasional yang menyangkut seluruh kegiatan operasional yang dilakukan di dalam perusahaan". Djohanputro (2008:35) menyatakan bahwa "risiko operasional adalah potensi penyimpanan dari hasil yang tidak diharapkan karena tidak berfungsinya suatu sistem, sumber daya manusia, proses internal dan faktor eksternal lainnya".

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang menggambarkan keadaan atau fenomena yang terjadi pada suatu tempat (Arikunto,



2001). Penelitian ini dilakukan pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Persero Tbk. Cabang Singaraja. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui cara BTN Cabang Singaraja dalam melaksanakan kebijakan baru yang diterbitkan oleh Bank Indonesia (BI) mengenai *Loan To Value* (LTV) menyangkut Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), dampak atau risiko apa saja yang dihadapi oleh BTN dalam melaksanakan kebijakan BI tentang ketentuan LTV, serta upaya yang dilakukan untuk menanggulangi dampak atau risiko yang terjadi agar tidak mengganggu kelangsungan dari pemberian kredit KPR dan proses operasional bank tetap stabil hal diatas diperoleh melalui proses wawancara yang nantinya menghasilkan data kualitatif.

Penelitian ini dilakukan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Tbk Cabang Singaraja yang berlokasi di jalan A. Yani. Singaraja. Subjek dalam penelitian ini adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Tbk Cabang Singaraja. Objek penelitian ini adalah kebijakan BI tentang ketentuan LTV yang diterapkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Tbk Cabang Singaraja. Dalam penelitian ini jenis data yang digunakan adalah data kualitatif berupa catatan mengenai jumlah debitur KPR pada BTN Cabang Singaraja. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer dalam penelitian ini berupa hasil wawancara dengan pimpinan dan karyawan perusahaan terkait dengan pelaksanaan kebijakan BI tentang ketentuan LTV pada BTN Cabang Singaraja. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh melalui dokumentasi yang berupa catatan mengenai jumlah debitur KPR pada BTN Cabang Singaraja.

## METODE

Adapun metode yang digunakan dalam pengumpulan data pada penelitian ini adalah sebagai berikut. Metode Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab secara langsung dengan responden atau narasumber. Metode wawancara juga sering disebut dengan metode *interview*. Pada penelitian ini, peneliti melakukan tanya

jawab atau wawancara dengan pimpinan dan karyawan BTN Cabang Singaraja dengan menggunakan pedoman wawancara. Wawancara dipergunakan untuk memperoleh penjelasan tentang pelaksanaan kebijakan BI tentang LTV, dampak yang ditimbulkan serta cara menaggulagi dampak tersebut oleh BTN Riyanto (2001:103) menyatakan "metode dokumentasi berarti cara mengumpulkan data dengan mencatat data-data yang sudah ada". Metode dokumentasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini merupakan dokumen resmi internal dari PT. Bank Tabungan Negara Persero Tbk Cabang Singaraja berupa catatan mengenai jumlah debitur KPR, dimana menurut Wadi (2006:98) menyatakan "dokumen internal dapat berupa memo, pengumuman, instruksi, aturan suatu lembaga masyarakat yang digunakan dalam lingkungan sendiri". Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis data deskriptif kualitatif. "Deskriptif kualitatif adalah penelitian yang menggambarkan keadaan atau fenomena yang terjadi kemudian data-data tersebut disusun dan dianalisis untuk dapat memberikan gambaran mengenai masalah yang ada di suatu tempat" (Sugiyono, 2008:150) Hasil Penelitian dari penelitian ini sebagai berikut: (1) Pelaksanaan Kebijakan *Loan To Value* (LTV) Di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Persero Tbk. Cabang Singaraja.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### HASIL

PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Persero Tbk. Cabang Singaraja merupakan bank yang bergerak di dalam penyaluran kredit konsumsi (properti). Di dalam penelitian ini kredit properti yang dimaksudkan adalah Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Dalam menyalurkan kredit konsumsi BTN harus mentaati aturan-aturan yang diberlakukan oleh Bank Indonesia (BI). Aturan yang diberlakukan oleh BI sebagaimana SE BI No. 15/40/DKMP Tanggal 24 September 2013 perihal penerapan manajemen risiko pada bank yang melakukan pemberian kredit atau pembiayaan pemilikan properti, kredit atau pembiayaan konsumsi beragunan

properti, dan kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor. BI melihat adanya risiko pada tingginya pertumbuhan penyaluran kredit pemilikan properti dan kredit konsumsi beragunan properti, dimana pertumbuhan yang tinggi tersebut mendorong kenaikan harga asset properti namun tidak mencerminkan harga sebenarnya yang dapat mempengaruhi eksposur kredit properti yang besar bagi bank. Melihat dari hal tersebut, maka bank perlu meningkatkan prinsip kehati-hatian melalui kebijakan BI tentang aturan pelaksanaan LTV kredit sebagaimana Surat Edaran Bank Indonesia No.15/40/DKMP Tanggal 24 September 2013.

Di dalam Surat Edaran diatas BI memberikan beberapa peraturan baru di dalam memperketat kebijakan penyaluran Pengaturan properti mengacu pada tabel sebagai berikut.

kredit pemilikan rumah (KPR) dan *Loan to Value* (LTV). LTV merupakan ketentuan dalam penyaluran kredit konsumsi beragunan properti dan otomotif. Di dalam aturan pelaksanaan LTV terdapat ketentuan Uang Muka Kredit atau *Down Payment* (DP) yaitu pembayaran di muka secara tunai yang sumber dananya diharuskan berasal dari debitur atau nasabah (*self financing*) dalam rangka pembelian properti.

Berikut pengaturan LTV atau FTV pada kredit atau pembiayaan pemilikan properti dan kredit atau pembiayaan konsumsi beragunan properti di dalam Surat Edaran Bank Indonesia No.15/40/DKMP Tanggal 24 September 2013.

Tabel 4.1 ketentuan besaran LTV

Kredit Dengan Tipe Agunan	LTV Maksimum		
	FK 1	FK 2	FK 3
KPR Tipe > 70	70%	60%	50%
KPRS Tipe > 70	70%	60%	50%
KPR Tipe 22 - 70	80%	70%	60%
KPRS Tipe 22 - 70	80%	70%	60%
KPR Tipe sd 21	80%	70%	60%
Kp Ruko/Rukan	70%	70%	60%

Keterangan : FK = Fasilitas Kredit

1. Penentuan urutan fasilitas kredit/pembiayaan dalam perhitungan LTV/FTV harus memperhitungkan seluruh fasilitas KPP/KPP iB dan KKBP/KKBP iB yang telah diterima debitur/nasabah di bank yang sama maupun bank lainnya.
2. Dalam hal perjanjian KPP/KPP iB antara Bank dan debitur/nasabah mengikat lebih dari 1 (satu) unit properti pada saat bersamaan dan/atau beberapa perjanjian KPP/KPP iB terhadap beberapa properti yang dilakukan pada tanggal yang sama, bank wajib menetapkan urutan fasilitas kredit/pembiayaan berdasarkan urutan nilai agunan dimulai dari nilai agunan yang paling rendah.
3. Pengaturan atas hal-hal yang harus dipenuhi bank dalam rangka melaksanakan pengaturan LTV/FTV, antara lain persyaratan dokumen, perlakuan debitur suami dan istri, dan penerapan prinsip kehati-hatian berupa pengaturan top up kredit atau pembiayaan baru berdasarkan properti yang masih menjadi agunan dari fasilitas KPP iB sebelumnya.
4. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian fasilitas KPP/KPP iB jika properti yang dijadikan agunan belum tersedia secara utuh dimana fasilitas tersebut hanya dapat diberikan untuk fasilitas KPP/KPP iB pertama dan harus memenuhi persyaratan lainnya dalam rangka prinsip kehati-hatian.

Hal diatas menyatakan bahwa BTN Cabang Singaraja melaksanakan ketentuan LTV yang ditentukan oleh BI dalam menyalurkan KPRnya ke pada masyarakat. Besaran dari uang muka yang diberikan kepada debitur juga sesuai dengan kebijakan dari BI yang telah ditentukan dalam dalam SE BI No.14/40/DKMP tanggal 24 September 2013 . (2) Dampak yang dihadapi PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Persero Tbk. Cabang Singaraja Dalam Melaksanakan Kebijakan *Loan To Value* (LTV). Dalam menyalurkan kredit baik lembaga bank atau non-bank selalu ada risiko yang timbul, BTN merupakan lembaga bank yang menyalurkan kredit di bidang properti berupa Kredit Pemilikan Rumah , yang sekarang diikat dengan ketentuan LTV. Bank yang melanggar ketentuan dalam SE BI No.14/40/DKMP tanggal 24 September 2013 akan dikenakan sanksi tertulis maupun sanksi administratif berupa: (a) penurunan tingkat kesehatan Bank, (b) pembekuan kegiatan usaha tertentu, dan (c) pencantuman pejabat eksekutif, anggota direksi, anggota dewan komisaris, dan/atau pemegang saham dalam daftar pihak-pihak yang mendapat predikat tidak lulus dalam penilaian kemampuan dan kepatutan atau dalam catatan administrasi BI sebagaimana diatur dalam ketentuan BI yang berlaku.

Dengan diperketatnya kredit KPR dengan adanya ketentuan LTV berdampak pada penurunan jumlah kredit berkisaran 10%-15%. Dengan adanya perubahan ketentuan LTV yang baru juga dapat memberikan dampak bagi BTN dalam menyalurkan KPRnya karena dengan ketentuan LTV yang baru adanya potensi bagi bank lain untuk ikut masuk ke pasar KPR/KPA. Hal tersebut berdampak semakin banyak terjadi persaingan di antara bank dalam menyalurkan KPR ke pada masyarakat, karena masyarakat bisa membeli KPR/KPA segmen menengah di bank-bank umum lainnya yang merupakan *customer based* Bank BTN.

Dari sisi lain, LTV juga berdampak positif bagi BTN, menurut pimpinan BTN Cabang Singaraja, beliau berpendapat dengan adanya ketentuan LTV pihak BTN bisa lebih berhati-hati dalam menyalurkan kredit KPR ke pada masyarakat, serta dari

pihak *developer* lebih bisa menata kembali jenis KPR yang akan dikeluarkan sehingga dapat mencapai pasar. (3) Cara PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Persero Tbk. Cabang Singaraja Menanggulangi Risiko Kebijakan *Loan To Value*

BTN Cabang Singaraja memiliki cara tersendiri dalam menanggulangi risiko yang ditimbulkan pasca diberlakukannya kebijakan dari BI mengenai ketentuan LTV yaitu,

- (1) BTN Cabang Singaraja bekerjasama dengan *developer* dengan cara saling membantu dalam penyediaan perumahan yang lebih tertata agar dapat mencapai target pasar. Maryono (2013) mengungkapkan menjelaskan bank atau perbankan memiliki tips atau strategi khusus diantaranya dengan menjaga likuiditas perbankan, bagaimana mensupervisi pembiayaan kreditnya jangan sampai kualitas kreditnya itu menurun sangat tajam, serta harus lebih menekankan prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan KPR agar tidak mengalami kerugian lebih besar.
- (2) BTN Cabang Singaraja, untuk menanggulangi risiko persaingan antar bank yang menyalurkan KPR, BTN perlu mengantisipasi risiko tersebut dengan cara melakukan pemasaran yang agresif, serta layanan dan proses kredit cepat dan berkualitas. Bank BTN diseluruh Wilayah dan Kantor Cabang diharapkan melaksanakan dengan penuh tanggung jawab sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan prinsip kehati-hatian.

## PEMBAHASAN

Pembahasan dari penelitian ini sebagai berikut: Sebagai lembaga keuangan BTN merupakan bank yang bergerak pada penyaluran kredit konsumsi (KPR). Di dalam menyalurkan kredit pasti selalu ada munculnya peluang terjadinya suatu risiko kerugian sehingga perlu dilakukan tindakan antisipasi terhadap risiko tersebut agar tidak menimbulkan kerugian yang besar bagi bank. Hal tersebut sejalan dengan teori dari Muermann dan Oktem (2002) minimalisasi risiko kredit perlu dilakukan melalui tahapan pendefinisian (identifikasi),



pengukuran dan pengelolaan risiko. Teori diatas didukung dengan dikeluarkannya SE BI No.14/40/DKMP tanggal 24 September 2013 tentang penerapan manajemen risiko pada bank yang melakukan pemberian kredit atau pembiayaan pemilikan properti, kredit atau pembiayaan konsumsi beragun properti, dan kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor yang didalamnya terdapat ketentuan LTV dan FTV dan uang muka.

Dari hasil penelitian mengenai pelaksanaan kebijakan LTV di BTN Cabang Singaraja, Bank Indonesia (BI) melihat tingginya risiko pada pertumbuhan penyaluran kredit atau pembiayaan pemilikan rumah maka bank perlu meningkatkan prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan kreditnya. Hal tersebut sejalan dengan tujuan BI menerbitkan SE BI No.14/40/DKMP tanggal 24 September 2013 perihal penerapan manajemen risiko pada bank yang melakukan pemberian kredit atau pembiayaan pemilikan properti, kredit atau pembiayaan konsumsi beragunan properti, dan kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor, yang di dalamnya terdapat ketentuan mengenai *Loan To Value* (LTV). Ketentuan LTV dilaksanakan oleh PT. Bank Tabungan Negara (BTN) yang merupakan bank yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang kredit konsumsi beragunan properti berupa kredit pemilikan rumah (KPR).

Dari hasil penelitian mengenai dampak yang dihadapi BTN Cabang Singaraja dalam melaksanakan kebijakan LTV, risiko yang dihadapi oleh BTN dari kebijakan BI mengenai aturan LTV adalah (1) penurunan jumlah permintaan KPR (2) adanya persaingan antar bank dan nonbank didalam menyalurkan KPR ke pada masyarakat karena dengan di perbaharui ketentuan LTV menimbulkan ketertarikan bagi bank dan non-bank untuk ikut menyalurkan KPR. Mengingat uang muka di nonbank sangat murah, maka masyarakat akan mencari kredit ke nonbank (Frandedya, 2011). Sehingga BI merangkul Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (Bapepam-LK) untuk menyeragamkan aturan LTV antara bank dan non-bank. Hasil penelitian ini sejalan dengan teori Soeismo Djojosoedarso

(1999), yaitu risiko dari sudut pandang akibat adalah risiko murni dan risiko statis. Risiko murni adalah risiko yang apabila terjadi tentu menimbulkan kerugian dan terjadinya tanpa disengaja.

Pada hasil penelitian mengenai cara dari BTN Cabang Singaraja dalam menanggulangi risiko yang ditimbulkan dari kebijakan LTV adalah, (1) BTN Cabang Singaraja melakukan kerjasama dengan *developer* di dalam menata kembali rumah/KPR yang akan ditawarkan kepada masyarakat agar dapat mencapai pasar sehingga tidak menimbulkan kerugian yang tinggi bagi bank, (2) BTN Cabang Singaraja mengantisipasi persaingan antar bank dengan menyalurkan KPR dengan cara melakukan pemasaran yang agresif, serta layanan dan proses kredit cepat dan berkualitas.

## SIMPULAN DAN SARAN

### SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan uraian yang telah dibuat, maka dapat ditarik simpulan sebagai berikut. (a) PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Persero Tbk Cabang Singaraja melaksanakan semua kebijakan Bank Indonesia mengenai ketentuan LTV di dalam menyalurkan kreditnya ke pada masyarakat. (b) Dampak yang dihadapi PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Persero Tbk Cabang Singaraja dalam melaksanakan kebijakan Bank Indonesia mengenai ketentuan LTV adalah (a) penurunan jumlah kredit sebesar 10%-15%, (b) adanya persaingan antar bank didalam penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR). (c) Solusi yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara Persero Tbk (BTN) Cabang Singaraja untuk menanggulangi risiko dari pelaksanaan kebijakan Bank Indonesia mengenai ketentuan *Loan To Value* (LTV) adalah (a) BTN Cabang Singaraja bekerjasama dengan *developer* dengan cara saling membantu dalam penyediaan perumahan yang lebih tertata agar dapat mencapai target pasar, (b) BTN Cabang Singaraja, untuk menanggulangi risiko persaingan antar bank yang menyalurkan KPR, BTN perlu mengantisipasi risiko tersebut dengan cara melakukan pemasaran yang

agresif, serta layanan dan proses kredit cepat dan berkualitas.

## SARAN

Berdasarkan simpulan hasil penelitian dan pembahasan tersebut, maka dalam penelitian ini dapat dikemukakan saran-saran sebagai berikut.

- (a) Kebijakan Bani Indonesia mengenai ketentuan *Loan To Value* (LTV) bertujuan untuk menekan pertumbuhan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang disalurkan oleh bank, sehingga bank lebih berhati-hati dalam menyalurkan kredit konsumsinya. BTN Cabang Singaraja juga disarankan dalam menyusun, memilih dan mengevaluasi strategi usahanya harus mempertimbangkan pengaruh dari kebijakan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia (BI) untuk kelangsungan usaha jangka pendek dan jangka panjang. Dalam menyalurkan KPR BTN Cabang Singaraja harus cermat dalam memilih pengembang agar nantinya tidak menimbulkan kerugian bagi bank, dan KPR yang ditawarkan oleh BTN tetap dapat disalurkan dengan baik.
- (b) Bagi peneliti yang akan datang yang melakukan penelitian yang sama diharapkan mampu membahas lebih dalam tentang perubahan-perubahan yang di keluarkan oleh Bank Indonesia (BI) dalam kebijakan penyaluran kredit konsumsi beragunan properti bagi lembaga perbankan ataupun non-bank.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Mashud. 2006. *Manajemen Risiko*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Bank Indonesia. 2001. *Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum*. Peraturan Bank Indonesia Nomor 5/8/PBI/2003. Tanggal 19 Mei 2003. Jakarta.
- Bank Indonesia. 2012. Surat Edaran Ekstern Nomor 14/10/DPNP tentang *Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Pemberian Kredi Pemilikan Rumah dan Kredit Kendaraan Bermotor* tanggal 15 Maret 2012. Jakarta.
- Darmawi, Herman. 2006. *Manajemen Asuransi*. Jakarta : Penerbit PT Bumi Aksara.
- Darmawi, Herman. 2007. *Manajemen Risiko*. Jakarta : Penerbit Pt Bumi Aksara
- Djohanputro, B. 2008. *Manajemen.Risiko Koporat*. Jakarta PPM.
- Djojosoedarso, Soeisno. 1999. *Manajemen Risiko*. Jakarta : Penerbit PT Rineka Cipta.
- Erwin. 2013. "Dampak Kebijakan *Loan To Value* Terhadap Permintaan Properti Di Kota Pematangsiatar". Sumatra: Universitas Sumatra Utara.
- Kuncoro.2002, *Manajemen Perbankan, Teori dan Aplikasi*
- Maharso, setyo. 2012. Penjualan rumah tipe 70 macet, tersedia dalam <http://koran-jakarta.com.index.php/detail/view01/95206>
- Memo  
No.176/M/NSLD/BS/X/2013.penyaluran KPR/KPA Berdasarkan Ketentuan LTV Dan Kebijakan Inden. Jakarta.
- Muslich, Muhamand. 2007. *Manajemen Risiko Operasional Teori dan Praktik. Kategori II*. Jakarta: Bimi Aksara
- Riyanto. Yatim. 2001. *Metode Penelitian Pendidikan*. Surabaya:SIC
- Siahaan, H. 2007. *Manajemen Risiko*. Jakarta: PT Elex Media Computindo

- Sutanto. 2012. " Analisis Dampak Regulasi Loan To Value (LTV) Pada Kredit Konsumsi Indonesia". Surabaya. Universitas Katolit Widya Mandala Surabaya.
- Iban. Sofyan. 2004. *Manajemen Risiko*. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Cetakan ke-17. Bandung: Alfabeta
- Tampubolon, Robert. 2004. *Manajemen Resiko Pendekatan Kualitatif untuk Bank Komersial*. Jakarta : Elex Media Komputindo.
- Wadi, Andi. 2006. *Evaluasi Implementasi Program MBS Sebagai Upaya Peningkatan Kualitas Lulusan Pada SMK Negeri 1 Sukasada*. Tesis tidak diterbitkan. Singaraja : Undiksha Singaraja.
- Undang-undang.No.10Tahun1998  
<http://enjangkhaizan.blogspot.com/2011/02/klasifikasibanktugas-dan-fungsi.html>